

LOS INMUEBLES AGRARIOS Y LAS SOCIEDADES DE ORDENACION DE LA TIERRA Y DE ESTABLECIMIENTO RURAL

Por
Bertrand Quesnel (*)

Las SAFER (Sociedades de Ordenación de la Tierra y de Establecimiento Rural) son 34: 31 en la metrópoli y 3 en ultramar (Guadalupe, Martinica y la Reunión); fueron instituidas por una ley del 5 de agosto de 1960 a fin de adquirir tierras o explotaciones agrarias libremente puestas a la venta por sus propietarios, así como tierras no cultivadas, destinadas para cesión tras una ordenación eventual. El fin de dichas sociedades es, en particular, mejorar las estructuras agrarias, acrecentar la superficie de algunas explotaciones agrarias y facilitar el cultivo del suelo y la instalación de agricultores en la tierra.

Aunque el fin de dichas sociedades no es lucrativo, han adoptado la forma de sociedad anónima, es decir, de sociedad de derecho privado de tipo comercial.

(*) Ministerio de Agricultura (Francia).

La originalidad de esta institución es la de haber asociado la profesión agraria a un organismo de derecho privado para garantizar misiones que incumben al Estado.

En estas condiciones, dichas sociedades están sometidas al control del Estado. Deben estar autorizadas por el Ministerio de Agricultura y el Ministro de Economía y Hacienda. La elección del Presidente del Consejo de Administración y el nombramiento del Director General están sometidos a la aprobación del Ministro de Agricultura.

Una mayoría de los puestos del Consejo de Administración debe estar garantizada para los representantes de las colectividades públicas y para los establecimientos públicos, para las organizaciones representativas del mundo agrario y rural de carácter profesional y social.

Finalmente, dos comisarios del Gobierno, uno de los cuales representa al Ministro de Agricultura y el otro al Ministro de Economía y Hacienda, ocupan un puesto en cada una de las SAFER.

Los comisarios informan al Gobierno sobre el funcionamiento de éstas. Asisten a las Juntas generales de cualquier índole y a las reuniones del Consejo de Administración, a las que se les convoca mediante el correspondiente orden del día. Se le envía las actas de las Juntas Generales y se les comunica las deliberaciones del Consejo de Administración y las decisiones tomadas por delegación de este último. Cada comisario del Gobierno puede pedir, dentro de los ocho días siguientes a dicha comunicación, una nueva deliberación o un nuevo examen de la decisión adoptada. Los comisarios se pronuncian sobre las adquisiciones, cesiones e instalaciones realizadas por la sociedad.

Las adquisiciones por un importe (100.000 francos en la actualidad) superior al establecido por decreto concertado del Ministerio de Agricultura y del Ministerio de Economía y Hacienda, deben ser sometidas a la aprobación previa de los comisarios del Gobierno. Además éstos pueden, decidir en cualquier momento, sobre la necesidad de que algunas adqui-

siciones inferiores a dicho importe sean asimismo sometidas a su aprobación.

La negativa de aprobación por parte de los comisarios del Gobierno debe estar fundamentada y tendrá lugar, a más tardar, dentro del plazo de un mes a partir del día en que les fue sometida la adquisición proyectada, de lo contrario, la sociedad podrá proceder a la misma. No obstante, en caso de oferta de compra por la sociedad en sus propias condiciones financieras, el acuerdo de cada uno de los comisarios deberá ser expreso. Cuando se trate de una adjudicación, el plazo máximo concedido a los comisarios del Gobierno para pronunciarse se fijará en 15 días.

Las SAFER, dotadas de una estructura jurídica y de supervisores, tienen una misión que cumplir con los medios jurídicos adecuados.

1. Los objetivos de la SAFER y sus medios de acción

La misión de las SAFER es esencialmente la de agrandar las explotaciones, mejorar su parcelación, instalar a los agricultores y evitar el alza de los precios.

Para ello, les hacía falta tierras y darles el medio de adquirirlas.

1.1. Adquisiciones de tierras por las SAFER

Las SAFER, como cualquier persona con capacidad de contratar, pueden comprar tierras agrarias y edificios agrarios de común acuerdo, con arreglo a las normas de derecho común relativas a los contratos de venta de inmuebles.

Además, en 1962, el legislador concedió a las SAFER un derecho de tanteo, es decir, que en el momento de una venta, una SAFER puede sustituir al comprador y hacerse propietario del bien que ha comprado.

1.1.1. *Derecho de tanteo*

La ley dispone el establecimiento de un derecho de tanteo en beneficio de las SAFER, en caso de enajenación a título oneroso de fondos agrarios, de terrenos de vocación agraria y, en algunos casos, de edificios para vivienda o edificios de explotación.

1.1.1.1. Bienes que pueden ser objeto de tanteo

No se reputarán tierras agrarias o terrenos de vocación agraria a los que efectivamente han tenido, antes de la fecha prevista para su enajenación, un uso sin relación alguna con el ámbito agrario o forestal.

Tampoco se reputarán agrarias, las dependencias inmediatas de los edificios de vivienda que no formen parte de una explotación agraria o de edificios de explotación que no hayan conservado un uso agrario o forestal cuando la actividad forestal es accesoria de la agraria.

Lo mismo sucede con las superficies forestales que no pueden ser objeto de un derecho de tanteo.

Además, sólo pueden ser objeto de derecho de tanteo, los edificios para vivienda que formen parte de una explotación agraria o los edificios de explotación que hayan conservado un uso agrario o forestal, cuando la actividad forestal es accesoria de la agraria.

1.1.1.2. Finalidad del derecho de tanteo

Dicho derecho les ha sido concedido para los siguientes objetos limitativamente enumerados, cuyo orden no es más que enumerativo:

1. la instalación, la reinstalación o el mantenimiento de los agricultores;

2. el crecimiento de las explotaciones existentes con un límite de hasta tres veces la superficie mínima de instalación (1), desmembrando, en su caso, las explotaciones adquiridas amistosamente o por ejercicio del derecho de tanteo y la mejora del reparto de parcelas, a fin de que la superficie y las estructuras de las explotaciones así ordenadas les abran la posibilidad de alcanzar el equilibrio económico;
3. la preservación del equilibrio de las explotaciones cuando se halla comprometido por la expropiación debida a obras de interés público;
4. la salvaguardia del carácter familiar de la explotación;
5. la lucha contra la especulación de la tierra;
6. la conservación de explotaciones viables existentes cuando está comprometida por la cesión separada de las tierras y de edificios para vivienda o explotación;
7. el aprovechamiento y la protección del bosque así como la mejora de las estructuras silvícolas.

So pena de nulidad, la SAFER deberá justificar su decisión de tanteo mediante referencia explícita y fundamentar uno o varios objetivos arriba definidos.

El derecho de tanteo de una SAFER no puede primar los derechos de tanteo establecidos en beneficio de las personas de derecho público (Estado, colectividades públicas, establecimientos públicos) ni el de los coherederos beneficiarios de la atribución preferencial de los bienes que eran de propiedad del difunto.

(1) La superficie mínima de instalación (S.M.I.) es una superficie establecida por el Ministerio de Agricultura, que sirve de referencia, sobre todo, para la concesión de ventajas financieras o desgravaciones fiscales relativas a los derechos de mutación y en particular, para beneficiar a los jóvenes agricultores con la dotación de instalación. Esta S.M.I. tiene más un carácter administrativo que económico y es de un nivel inferior a la superficie necesaria para que la explotación sea económicamente viable.

Este derecho podrá ejercerse contra el comprador, sólo si este último explota el bien de que se trate desde hace menos de tres años.

No podrán ser objeto del derecho de tanteo de una SAFER:

1. los intercambios realizados en aplicación de las disposiciones específicas del código rural;
2. las enajenaciones mediante renta vitalicia pagada por la totalidad o por lo esencial en forma de prestaciones de servicios personales;
3. las adquisiciones efectuadas por coherederos mediante subasta voluntaria o judicial y las cesiones consentidas a parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, incluídos los coherederos o su cónyuge viviente, así como los actos celebrados entre copropietarios de bienes indivisos, en aplicación de las disposiciones del código civil;
4. a reserva de que, en todos los casos, la explotación definitiva así constituida tenga una superficie inferior a una superficie determinada comprendida entre dos y tres veces la superficie mínima de instalación, dependiendo de los sectores geográficos correspondientes y las adquisiciones realizadas:
 - a) por los asalariados agrícolas, las ayudas familiares y los asociados de explotaciones, mayores de edad, a reserva de que satisfagan las condiciones de experiencia y de capacidad profesionales fijadas por decreto.
 - b) por los granjeros o colonos despojados de su explotación por ejercicio del derecho de recuperación del propietario para revalorizar personalmente o en las condiciones previstas por la ley (explotación por el descendiente del propietario, recuperación por parte de una colectividad pública propietaria por razones de interés general) y por los agri-

cultores expropiados a título principal, a reserva de que el ejercicio del derecho de recuperación o de expropiación haya provocado un desequilibrio consecuente de la explotación;

5. Las adquisiciones de los terrenos destinados:
 - a) a la construcción, a las ordenaciones industriales o a la extracción de substancias minerales.
 - b) a la constitución o a la preservación de jardines familiares siempre que éstos se sitúen cerca de zonas habitadas y no excedan de 1.500 metros cuadrados o en una zona destinada a este fin, ya sea por un documento de urbanismo oponible a terceros, o bien por una decisión del órgano desliberante de una colectividad pública.

Para que las adquisiciones destinadas a la construcción, a los ordenadores industriales o a la extracción de substancias minerales no puedan ser objeto de tanto por parte de una SAFER, debe adjuntarse a la documentación un compromiso, según el cual, se dará dicho destino a los terrenos, en el plazo de cinco años.

Se reputará jardín familiar, el terreno que el comprador se comprometa a utilizar personalmente con la exclusión de cualquier uso comercial. Dicho compromiso deberá adjuntarse asimismo a la notificación:

6. Las adquisiciones de las superficies forestales salvo:
 - a) si estas últimas se ponen a la venta con otras parcelas no forestales que dependan de la misma explotación agraria y el comprador tenga, no obstante, la facultad de conservar las parcelas forestales si el precio de éstas ha sido objeto de mención expresa en la notificación hecha a la SAFER o en el pliego de condiciones de la adjudicación.
 - b) si se trata ya sea de siembras o de plantaciones en parcelas de poca extensión cuya destrucción se ha

decidido con arreglo a las normas de derecho, ya sea de siembras o plantaciones realizadas violando la ley,

- c) si han sido objeto de una autorización de roturación o si están dispensadas de una autorización así,
- d) si están situadas en un perímetro de ordenación forestal de la tierra o en un sector de ordenación agraria y forestal de la tierra y si la SAFER ha celebrado un convenio con el Estado.

1.1.1.3. Derecho de tanteo con revisión del precio

Cuando la SAFER desee hacer uso de su derecho de tanteo y estime que el precio y las condiciones de enajenación son exagerados sobre todo en función de los precios practicados en la región para inmuebles de la misma categoría, dirige al vendedor, previo acuerdo de los comisarios del Gobierno, una oferta de compra estableciendo sus propias condiciones.

Si el vendedor no acepta la oferta de la SAFER, puede, o bien retirar el bien de la venta, o pedir al tribunal la revisión del precio propuesto por la SAFER.

Si en el plazo de seis meses a partir de la notificación de dicha oferta, el vendedor no ha dado a entender que aceptaba, ni retirado el bien puesto a la venta, ni recurrido al tribunal, se considerará que ha aceptado la oferta de la SAFER que, por consiguiente, adquiere el bien al precio que había propuesto. Cuando el tribunal ha fijado el precio, una de las dos partes tiene la facultad de renunciar a la operación. No obstante, si el vendedor lo pide en un plazo de tres años a partir de una sentencia definitiva, la SAFER no podrá negarse a la compra del bien al precio fijado por el tribunal, en su caso revisado, si la venta tiene lugar en el transcurso de los dos últimos años.

Este último elemento es la contrapartida del derecho concedido a la SAFER para ejercer el derecho de tanteo con reducción del precio notificado.

1.1.1.4. Derecho de tanteo y adjudicación

Una SAFER puede ejercer el derecho de tanteo cuando la subasta está cerrada, al precio alcanzado por éstas.

Además, solamente en el caso de adjudicación voluntaria, es decir, cuando ninguna norma de derecho imponga el recurso a la subasta o cuando ninguna norma de procedimiento imponga la subasta, la SAFER podrá beneficiarse de la oferta antes de la adjudicación que debe notificársele dos meses antes de la fecha de adjudicación. La SAFER podrá entonces ejercer el derecho de tanteo según las normas referentes a dicha materia con o sin reducción de precio.

Está establecido que un SAFER puede pujar, con arreglo al derecho común. No obstante, rara vez lo hará a fin de no ser el motivo de un aumento del precio habida cuenta de que una de sus misiones es precisamente la de evitar dicho aumento.

Al ejercer el derecho de tanteo sobre un bien vendido por adjudicación, la SAFER dispone de un plazo de un mes a partir de la adjudicación para sustituir al adjudicatario. Dicho plazo se aumentará posiblemente, en caso de adjudicación voluntaria, a fin de que las SAFER dispongan de un plazo suplementario de cinco días a contar de la fecha de expiración del plazo de puja fijado por el pliego de condiciones.

1.1.1.5. Modalidades de ejercicio del derecho de tanteo

Cualquier venta de bienes que pueda ser objeto del derecho de tanteo por una SAFER debe serle notificada. A excepción del caso particular de las adjudicaciones, la SAFER tendrá

entonces dos meses para decidir si ejerce el derecho de tanteo o para expresar su deseo de ejercer dicho derecho con reducción del precio. Exceptuando la posibilidad de modificar el valor de enajenación, la SAFER queda obligada a ejercer el derecho de tanteo con arreglo a los elementos notificados. Por ejemplo, si la notificación tiene en cuenta la comisión a pagar a una agencia inmobiliaria, la SAFER que ejerce el derecho de tanteo debe pagar dicha comisión. La notificación, por consiguiente, debe realizarse con cuidado. La omisión de informaciones en la notificación compromete la responsabilidad pecuniaria del que la ha establecido, ya que toda persona que por ello sufra un perjuicio, puede reclamar daños y perjuicios, con arreglo al derecho común.

1.1.1.6. Concesión del derecho de tanteo

El derecho de tanteo no es automático. Se concede para cada SAFER mediante un decreto específico, en general por un período de cinco años. Dicho decreto establece los sectores geográficos en los que puede ejercerse este derecho y la superficie mínima en la que puede aplicarse. En 1977, el legislador decidió la introducción de una superficie así, estimando que el tanteo para parcelas muy pequeñas podía irritar a los vendedores y a los compradores de tierras agrarias, sin efecto significativo sobre las estructuras territoriales agrarias. En estas condiciones, cada decreto fija, por tipo de producción, estas superficies que varían de 1 hectárea para el policultivo a 3 áreas para la viña alsaciana. Este mismo decreto determina también las zonas y las categorías de bienes para los cuales los propietarios deseosos de vender por adjudicación voluntaria, están obligados a cumplir con la obligación de hacer una oferta previa a la SAFER.

1.2. Venta de tierras por las SAFER

1.2.1. *Elección de los atributarios*

La SAFER tiene la obligación de revender las tierras de las que en propietaria, en el plazo de cinco años. Este plazo puede prolongarse, por decisión del Ministerio de Agricultura y del Ministro de Hacienda:

1. cuando se trate de bienes que deben ser objeto de plantación de rentabilidad diferida, de repoblación forestal o de constitución de grupos forestales,
2. cuando se trate de bienes situados en zona de montaña o en determinadas zonas especiales de acción rural, clasificadas como tales debido a su sobre población,
3. cuando se trate de bienes situados en un perímetro en el que los proyectos de ordenación o de urbanismo pueden comprometer la estructura de las explotaciones agrícolas.

Antes de cualquier sesión, la SAFER tiene la obligación de proceder a una solicitud de candidatura, mediante anuncio en la alcaldía del municipio donde se sitúa el bien, con una designación somera del mismo, su localización y superficie y el plazo de presentación de candidaturas. Este mismo anuncio debe ser publicado en dos periódicos difundidos en el departamento correspondientes, uno de los cuales debe estar habilitado para recibir anuncios judiciales y jurídicos y el otros, debe ser un periódico de carácter profesional escogido en una lista establecida cada año por el comisario de la República.

Las SAFER pueden vender directamente al agricultor interesado o a los que aportan capitales, personas físicas o morales, sobre todo a los propietarios de bienes raíces que son sociedades civiles.

Si una SAFER vende a uno que aporta capitales, éste tiene la obligación de alquilar la tierra a un granjero autorizado por la SAFER, previo acuerdo de los comisarios del Gobierno.

En la actualidad, habida cuenta de la baja del precio de la tierra y de la poca renta que de ella se obtiene, hay poca gente que aporte capital.

El agricultor, ya sea comprador o arrendatario de la persona que aporte capitales, debe ser una persona física, salvo en lo referente a las agrupaciones agrarias de explotación en común (G.A.E.C.) que son sociedades civiles de explotación sometidas a obligaciones especiales y por lo tanto se acercan a la explotación familiar de responsabilidad personal.

La SAFER examina las candidaturas recibidas y decide la atribución del buen tomando en consideración diversos criterios: la edad, la situación familiar, el número y la edad de los hijos, los medios financieros, la capacidad técnica (diploma y práctica) y la actividad profesional de la exposa.

Para las ampliaciones, la SAFER volverá a estudiar la superficie valorada, el modo de aprovechamiento y el tipo de producción.

Para las ampliaciones y las instalaciones, la SAFER tomará asimismo en consideración, los bienes valorados por los padres y aquellos cuyo candidato puede heredar en un plazo más o menos cercano. En efecto, la SAFER no seleccionará la candidatura de un agricultor que tenga la posibilidad de heredar 200 hectáreas en breve plazo. Lo mismo sucederá si el padre explota 400 hectáreas puesto que puede ceder una parte a su hijo.

Además, el que tenga una actividad profesional y desee una reconversión tiene pocas posibilidades de que se le seleccione. No ocurrirá así, si el interesado está en paro. En los criterios de apreciación se considera el carácter principal o no de la actividad agraria así como el porcentaje de ingresos que el agricultor obtiene de la misma.

Sin embargo, la SAFER no perderá de vista la mejora de las estructuras de las tierras agrarias y tomará en consideración la desaparición de los enclaves, la mejora de la forma de las parcelas o su reagrupación, posiblemente mediante intercambios.

1.2.2. *Precio de venta*

La SAFER vende a precio de coste. Al precio principal de adquisición se añaden los gastos de adquisición (honorarios del notario, tasa de publicidad de bienes raíces al 0,60%, derechos pagados por la conservación de las hipotecas), gastos de gestión temporal (seguros, agua, electricidad, etc.), los impuestos de bienes raíces, los intereses de los préstamos, los gastos de publicidad, los trabajos eventuales, en su caso, los gastos de agrimensura, de deslinde, de geómetra, y los gastos generales.

Diversas cargas son objeto de evaluación. Por tal motivo, la SAFER en algunas operaciones, realiza diferencias operacionales positivas y en otras, estas diferencias resultan negativas.

Habida cuenta de los costes, las SAFER quedan exoneradas del derecho de timbre, de registro y del impuesto sobre el volumen de negocios. Por consiguiente, los derechos de mutación para las compras y las ventas realizadas por las SAFER se limitan al impuesto de publicidad de bienes raíces al 60% mientras que de ordinario, la suma de los derechos e impuestos debidos a una mutación así, se sitúa alrededor del 13% del valor de la escritura.

Además, las SAFER perciben subvenciones de funcionamiento, lo que disminuye a cantidad razonable, los gastos generales así como en algunos casos, las subvenciones para obras. La coyuntura económica no favorable ha limitado enormemente el importe de éstas. Las ventajas financieras concedidas a las SAFER se conceden, de hecho, al comprador de tierras pues-

to que dichas ventajas disminuyen tanto los costes de la SAFER como el precio de coste de la operación que corre a cargo del atributario del bien.

Durante el tiempo en que los bienes sean del patrimonio de la SAFER, éstos se explotan en calidad de arrendamiento, mediante un convenio de ocupación provisional y precaria. El importe del alquiler, que no es muy elevado, por otra parte, es un ingreso para la SAFER. A veces, la misma SAFER se ocupa de la explotación.

Posteriormente, examinaremos las dificultades debidas a la baja del precio de las tierras durante estos últimos años.

1.2.3. *Las SAFER y las políticas socioestructurales agrarias*

Las SAFER participan en la realización de las políticas socioestructurales y demográficas agrarias que son la indemnización por cese, las migraciones, las mutaciones y la promoción social.

1.2.3.1. El subsidio anual por cese

Los jefes de explotación que todavía no disfruten de un subsidio de vejez y que tengan una edad mínima de sesenta años y un máximo de sesenta y cinco en la fecha del cese de su actividad pueden pedir al subsidio anual de cese, siempre que, entre otras condiciones, la explotación se ceda en beneficio de determinadas personas limitativamente enumeradas según un orden de prioridad. Entre estas personas se cita a las SAFER.

1.2.3.2. Migraciones rurales

Los agricultores que salen de una zona de abandono para ir a una zona de acogida pueden solicitar ayudas financieras.

Se consideran zonas de abandono, aquellas en las que la importancia de la población agraria activa, la estructura de las explotaciones y los sistemas de cultivo provocan desequilibrios que hacen que las instalaciones sean difíciles, así como las mutaciones de los trabajadores o la mejora de las estructuras existentes. Son zonas de acogida aquellas cuyo escaso efectivo de población agrícola activa, la fuerte proporción de agricultores de más de cincuenta años, las perspectivas de sustitución de los trabajadores ya instalados y las posibilidades de ordenación de las estructuras de las explotaciones, pueden hacer posible la instalación de los agricultores. Dichas zonas las fija el Ministro de Agricultura.

1.2.3.3. Mutaciones de explotación

Se pueden conceder subvenciones a los agricultores que abandonan una explotación de superficie demasiado exigua por una explotación mayor.

1.2.3.4. Promoción social

Los trabajadores familiares y los asalariados agrarios que quieran instalarse como jefes de explotación agraria pueden pedir también el beneficio de los medios financieros para facilitar la realización de su instalación.

Las leyes de las SAFER disponen que dichas sociedades deben instalar en primer lugar a los beneficiarios de dichas legislaciones.

1.2.3.5. Mutaciones profesionales.

Los que deseen abandonar la agricultura pueden pedir la concesión de una prima de abandono y el pago de una fase

de reconversión. En tal caso, el mutante profesional debe vender su explotación. Puede cederla a la SAFER si ésta última está dispuesta a comprarla. Hay que reconocer que dicha medida se usa poco en la actualidad, habida cuenta de la situación del mercado del empleo no agrario.

Asistimos al fenómeno inverso. Los parados o personas cuyo empleo está amenazado, desean instalarse como jefes de explotación agraria. Dichas personas pertenecen al medio agrario o tienen diplomas en agricultura o incluso desean cursar estudios de agricultura para poder ejercer la nueva actividad elegida.

Dotados todos de medios muy elaborados, ¿qué han hecho de ellos estas sociedades?

2. Los resultados

2.1. Influencia del dispositivo en el mercado de la tierra

Está claro que la movilidad de los bienes raíces, a nivel nacional es la consecuencia de factores diversos en los que las SAFER desempeñan un papel insignificante. Dichas sociedades no pueden intervenir por tanto más que cuando existe vente. Por consiguiente, el elemento constitutivo de la movilidad de los bienes raíces es la voluntad de enajenar por parte del vendedor, entonces, la SAFER no interviene más que para apropiarse del bien por evicción del comprador.

No obstante, una SAFER puede tener una influencia a nivel local sobre la movilidad de los bienes raíces, cuando decide llevar a cabo una acción de reestructuración en un sector en el que las estructuras de los bienes raíces están especialmente perturbadas. Corresponde a la sociedad el tramitar las diligencias con los propietarios de los terrenos que le interesan. Por ejemplo, ir a ver siete u ocho veces a un agricultor muy

mayor, sin descendientes, para recobrar su explotación y hacerle decidir la venta de la misma. Esto está muy limitado por una parte, puesto que la SAFER no siempre logra convencer al propietario pero también, por otra parte, en razón del coste financiero que representan los trámites sistemáticos en cuanto a gastos de personal y de desplazamiento. En algunos sectores, la movilidad de los bienes raíces se ha multiplicado por tres debido a acciones de esta índole.

Conviene precisar, a nivel general, que las SAFER no se han constituido para aprehender el conjunto de las tierras del mercado sino para orientar el destino de las tierras hacia la transformación parcelaria, la ampliación de explotaciones demasiado pequeñas y la instalación, reinstalación o el mantenimiento de los agricultores. Por consiguiente, si una venta entre particulares desemboca en uno de los resultados citados, una intervención de la SAFER territorialmente competente no tendría objeto, a reserva del precio de venta.

En efecto, habida cuenta de que la tierra es el instrumento de trabajo del agricultor, conviene que este último pueda comprar dicho instrumento, lo que no podrá hacer si el precio es elevado.

2.2. Influencia del dispositivo sobre los precios

Las SAFER, además de su misión para con las estructuras agrarias, recibieron el encargo de evitar el aumento de los precios. Si el precio es demasiado elevado, la sociedad puede ejercer el derecho de tanteo con oferta de copra en sus propias condiciones financieras previamente estudiadas.

Aunque dicha noción sea difícil de aprehender y no pueda apreciarse estadísticamente, la concesión del derecho de tanteo a una SAFER basta para influir en los precios. Ello es así, incluso para el tanteo simple, que reduce el número de simulación de precios, es decir, la práctica de «las comisiones bajo

cuerda», ya que el vendedor sabe que la intervención de las SAFER se haría mediante precio notificado.

En cuanto al tanteo con revisión del precio, éste ha desempeñado un papel indiscutible a la hora de frenar el alza de los precios, puesto que su amenaza puede incitar a los vendedores a limitar su pretensión. Además, dos o tres acciones eficaces en este sentido, incitan, por una parte, a la desconfianza de los propietarios que desean vender y por otra parte, impiden la existencia de precios de referencia elevados, con relación a las demás enajenaciones de bienes similares en el sector correspondiente.

El riesgo de alza existe, en particular, para las ventas de tierras agrarias de superficie modesta que quisieran adquirir dos o tres vecinos, quienes realizan ofertas de precios elevados esperando proponer un importe más elevado que el de sus vecinos y conseguir así la tierra. Nos encontramos entonces ante el llamado precio de conveniencia.

La voluntad de las SAFER de intervenir mediante tanteo con disminución del precio, origina una suspensión de la venta en el 75% de los casos aproximadamente. En la mayoría de los demás casos, dicha voluntad es el preludio de una venta amistosa. En efecto, cuando el vendedor recibe la notificación de la decisión de la SAFER, entra en relación con dicha sociedad a fin de negociar con ella un precio que se sitúe entre el precio del vendedor y el de la SAFER. Dichas sociedades intervienen sólo cuando el precio es sensiblemente más elevado que los practicados en la región para bienes similares. La prudencia por parte de las SAFER en la materia, se debe a que en los tres años a partir del juicio, el vendedor puede obligar a la SAFER a comprar al precio fijado por el tribunal, revisado en su caso, si la venta tiene lugar en el transcurso de los dos últimos años. Dichas sociedades son tanto más prudentes cuanto que las decisiones de justicia fijan, a veces, el precio a un nivel próximo al del vendedor.

Sólo en algunos casos, el asunto desemboca en una decisión de la justicia.

Desde hace algunos años, la situación general del precio de las tierras en Francia tienden a modificarse sensiblemente a la baja, lo cual constituye un elemento al que se enfrentan las SAFER.

2.3. Las SAFER y la reducción del precio de la tierra

La reducción de la media nacional del precio de las tierras en Francia desde hace algunos años que va acompañada de un cierre del mercado, es un punto fundamental para las SAFER.

Antes de este fenómeno, las SAFER revendían siempre al precio del mercado o un poco por debajo del mismo.

Ahora, el precio de la tierra baja y las cargas de las SAFER aumentan. El mayor problema para las SAFER es el de controlar su propia política de los precios. Para ello, se esfuerzan en revender los bienes lo más rápidamente posible a fin de limitar las cargas que aumentan con la duración del almacenamiento: intereses de los préstamos, impuestos agrarios, gastos de gestión temporal. Las SAFER compran las tierras con préstamos bonificados por el Estado a través de la Caja Nacional de Crédito Agrario. Las SAFER asumen, a pesar de la bonificación, un interés anual del 7,5%.

Dichas sociedades están muy atentas al precio principal al que han comprado los bienes y a la duración del almacenamiento, a fin de no revender por encima de los precios del mercado. Ciertamente, una reventa por encima de dicho precio no causaría perjuicio al comprador teniendo en cuenta las exoneraciones fiscales, pero las sociedades fallarían en su misión puesto que habiendo sido instituidas para limitar el alza de los precios, se convertirían en motivo de encarecimiento.

Localmente, el cierre del mercado al que se añade la prudencia de las SAFER que prefieren no realizar una operación que presente riesgos financieros, limita el volumen de negocios y sitúa a determinadas sociedades por debajo del punto

de equilibrio para cubrir los gastos fijos, lo que les ha conducido a ahorrar considerablemente y a aumentar su productividad, mediante la supresión de su servicio de trabajos y los despidos del personal.

La limitación de la duración del almacenamiento y la preocupación por equilibrar su presupuesto puede perjudicar a la calidad de las acciones de las SAFER en las estructuras de la tierra, ámbito que examinemos ahora.

2.4. Las SAFER y las estructuras de tierras agrarias (véase anexo estadístico)

Las SAFER vendieron 1.535.000 ha. de las cuales 500.000 fueron para facilitar la instalación de 19.000 personas, es decir el 32,5 % de las ventas. En la mayoría de los casos, dichas sociedades no venden más que una parte de las tierras necesarias para la instalación y el agricultor interesado completa su compra mediante alquileres a padres o vecinos. 700.000 hectáreas, es decir, el 46,2 % de las ventas, fueron utilizadas para la ampliación y 100.000 para las ordenaciones parcelarias. Se consideran como tales las ampliaciones inferiores o iguales a 1 hectárea. 75.000 hectáreas sirvieron para operaciones forestales y de pastoreo y el mismo número de hectáreas para operaciones diversas que no son esencialmente agrarias: construcción de autopistas, carreteras, vías de ferrocarril, residencias secundarias, cesiones de edificios a colectividades públicas para instalar en ellos, sobre todo, servicios municipales. Se trata en general, de terrenos o edificios que son restos de operación y no presentan interés para el agricultor o no han sido objeto de solicitudes por parte de los agricultores.

Podemos decir, por consiguiente, que las SAFER han cumplido su misión en beneficio de las estructuras de tierras agrarias y de los agricultores. ¿Podrían haber hecho más? Es poco probable. ¿Podrían haberlo hecho mejor? Creemos que sí, aunque no siempre es fácil escoger entre varios candidatos o entre

varias soluciones puesto que unos y otras presentan ventajas e inconvenientes. Sobre todo, si tenemos en cuenta que tanto el trabajo de las SAFER como el de todos los que actúan en el ámbito de la tierra no se limita a aspectos técnicos. Hay que tener asimismo en cuenta las limitaciones sicológicas en razón del apego de los franceses a su propio patrimonio de la tierra. Por otra parte, el corporativismo está muy arraigado entre los agricultores y la noción de pertenencia al terruño es muy viva, de forma que se considera de alguna manera «extranjero» al del municipio vecino.

No hay que desconocer tampoco la coyuntura financiera actual que pesa en las SAFER y puede perjudicar a la calidad de su acción. Es evidente que la imposibilidad actual para dichas sociedades, de almacenar las tierras durante mucho tiempo impide la realización de operaciones agrupadas que permiten la ordenación de un amplio sector cuyos efectos acumulados resultan más satisfactorios que algunas acciones caso por caso. Además, es la Administración la que tiene que estar atenta para evitar las operaciones llamadas alimentarias. En efecto, las sociedades cuyas dificultades financieras son más agudas tendrían tendencia a querer realizar operaciones de corredores de fincas, es decir, comprar tierras para revenderlas, sin que su intervención aporte nada positivo, sólo por razones presupuestarias. No obstante, una preocupación así es legítima puesto que, aunque sin fin lucrativo, son los dirigentes de dichas sociedades los que deben velar por su equilibrio financiero.

Asimismo, la reducción de las subvenciones estatales tanto para el funcionamiento como para los trabajos tiene una influencia sobre su acción. Así, a veces, las explotaciones bien estructuradas pero desprovistas de sede de explotación se dividen para agrandar las explotaciones vecinas porque los jóvenes agricultores que pueden instalarse en ellas no pueden pagar la construcción de los edificios.

Esta coyuntura desfavorable nos conduce a preguntarnos qué porvenir tienen las SAFER.

Las SAFER y su porvenir

Parece que la tendencia de estos últimos años podría sufrir un cambio puesto que las ventas de bienes de tierras agrarias han pasado de 349.000 en 1984 a 357.500 hectáreas en 1985. Por otra parte, la reducción en francos constantes pasó del 11% en 1982 al 5,7% en 1985. Dichas cifras no son más que promedios nacionales, pero así como la agricultura francesa está muy diversificada —deberíamos hablar de las agriculturas francesas— asimismo existen todavía departamentos franceses en los que los precios continúan aumentando. Podemos esperar que de aquí a algunos años, el estado del mercado de la tierra, tanto en volumen como en precio, sea más satisfactorio para el equilibrio de las SAFER algunas de las cuales están más afectadas que otras por esta coyuntura desfavorable, habida cuenta de la diversidad de los datos locales. Ahora bien, algunos estudios demuestran que, en la próxima década, entre tres y cuatro millones de hectáreas quedarán sin agricultores que las trabajen, debido a la disminución del número de jefes de explotación que tienden a acentuarse puesto que actualmente más del 50% de con la opinión mayoritaria del sindicalismo agrario y ello a pesar de sus detractores. Algunos, para caricaturizar, piensan que dichas sociedades son «demasiado liberales para un régimen dirigista y demasiado dirigistas para un régimen liberal». Es también evidente que los vendedores que se han visto obligados a bajar sus precios, los compradores excluidos y los candidatos no seleccionados, no están satisfechos con las SAFER, sin contar los atributarios que al tener dificultades, acusan a las SAFER de haberles vendido un mal producto. A esta lista se pueden añadir además, los agentes inmobiliarios.

En el estado actual, las SAFER continuarán ciertamente con sus acciones posiblemente reorientadas, acompañadas de nuevas misiones. Deseemos que actúen cada vez con más eficacia, estimuladas por las dificultades presentes para encontrar nuevas soluciones a los problemas a los que se enfrentarán este fin de milenio.

ANEXO

**DATOS ESTADÍSTICOS RELATIVOS A LAS SAFER
DESDE SU ORIGEN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1985**

Compras:	1.657.000 ha	
Ventas:	1.535.000 ha	
para		
— Instalaciones:	500.000 ha	(32,5%) relativas a 19.000 personas
— Ampliaciones:	700.000 ha	(46,2%)
— Reorganizaciones parcelarias	100.000 ha	(5,4%)
— Apoyos al agricultor:	75.000 ha	(4,8%)
— Operaciones forestales y de pastoreo	75.000 ha	(4,8%)
— Otras cesiones:	75.000 ha	(4,8%)

<i>AÑOS</i>	<i>1979</i>	<i>1980</i>	<i>1981</i>	<i>1982</i>	<i>1983</i>	<i>1984</i>
Compras (ha)	88.120	90.915	87.865	82.740	70.549	83.033
Ventas (ha)	88.250	81.315	80.750	87.765	85.179	95.593

<u>Compras SAFER (ha)</u>	%	16,6	18,2	18,3	18,6	16,5	18,8
Mercado de tierras agrarias total							
<u>Tanteo SAFER (ha)</u>	%	13,5	12,1	10,1	9,8	10,8	11
Compras SAFER (ha)							

AÑO 1985

– Compras	(número) (superficie)	80.112 ha	11.018 ha
de las cuales:			
Por tanteo	(número) (superficie)	1.566 ha 7.324 ha	
Por tanteo con revisión del precio	(número) (superficie)		679 ha 2.685 ha
Suspensiones de venta	(número)		497
Acuerdos amistosos	(número)		140
Acciones en justicia	(número)		7
– Ventas	(número) (superficie)		19.760 93.881
– Valor			
Compras (precio medio por ha)			20.967 F
Ventas (precio medio por ha)			24.217 F

PRESTAMOS: 3.400 millones

